

29/2018

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

Készült a 2018. február 14. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.  
Készítette: dr Hajducsek-Láposi Enikő gazdálkodási ügyosztályvezető

**Tárgy:** Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2018. évi üzleti tervének elfogadására és az ügyvezető prémium feladatának meghatározására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonosi joggal rendelkezik a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.-ben (Cg.: 01-09-916352, székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., képviseli: Kozma Viktor, továbbiakban: Társaság).

A vonatkozó jogszabályok alapján a Társaság esetében üzleti terv elkészítése nem kötelező, azonban a könnyebb átláthatóság és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának gazdasági társaságainak gazdálkodásának áttekinthetősége érdekében a Társaság ügyvezetője elkészítette a 2018. évre vonatkozó üzleti tervet. (1. számú melléklet)

A 2018. évi üzleti terv kalkulációja az előző évi tényadatokon alapul. A korábbi évek üzemeltetésének tapasztalatai alapján jól prognosztizálhatóak a kiadások és a bevételek.

Az üzleti terv szerint a tervezett adózás előtti eredmény: 4.662.534.-Ft, míg a tervezett adózott eredmény: 4.292.534.- Ft. Ez az összeg nagyon minimális mértékben kevesebb, mint amit a tavalyi évben a Társaság tervezett, azonban 2017. június elsejétől a Kft. részünkre havi nettó 300.000.- Ft összegű üzemeltetési díjat fizet. Ezt a bevételt az Önkormányzat, mint tulajdonos külön költségvetési soron különíti el, és ezen bevétellel megegyező összegben szerepelteti a költségvetésében egy olyan kiadási sort, amely csak a Sashalmi Piac Kft. által üzemeltetett ingatlanok és tárgyi eszközök beruházására valamint felújítására fordítható. 2018. évben ebből, valamint a Társaság által a beszámoló elkészítését követően megfizetendő osztalékból további napelemez rendszerek beruházását tervezzük.

A Társaság könyvvizsgálója az üzleti tervet 2018.02.05 napján véleményezte, a könyvvizsgáló az üzleti tervet koherensnek tartja. (2. számú melléklet)

A 100%-os önkormányzati tulajdonú Sashalmi Piac Kft. vezető állású munkavállalóira javadalmazási szabályzat vonatkozik a 103/2010. (III.3) Kt. határozat alapján. E szerint a 2018. évben is a Felügyelő Bizottság javasolja a prémium feladat kitűzését a társaság ügyvezetője részére és a feladat teljesítése esetén kifizethető javadalmazás mértékét, melynek anyagi vonzata a célfeladat elérése esetén a megtakarításból kifizethető.

A Felügyelő Bizottság elnöke az alábbiak szerint javasolja az ügyvezető igazgató részére 2018. évre a prémium feladatok kitűzését:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásából származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása

- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásából származó bevétel meghaladása. A prémium mértékére vonatkozó javaslat: az éves megbízási díj 10 %-a. (3. sz. melléklet)

A Felügyelő Bizottság döntéséről szóló jegyzőkönyvkivonat a Képviselő-testületi ülésen kiosztásra kerül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen!

**Határozati javaslat I.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor ügyvezető) 2018. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2018. február 14.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bek. m) pontjára)

**Határozati javaslat II.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Felügyelő Bizottság ...../2018.(02.05.) számú határozatában foglalt javaslat szerint az alábbiakban határozza meg a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352) ügyvezetője részére a 2018. évi prémium feladatokat:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásából származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása
- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásából származó bevétel meghaladása.

A prémium mértékére vonatkozó javaslat: az éves megbízási díj 10 %-a.

Egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy az ügyvezetőt az idei évi prémiumfeladatáról tájékoztassa.

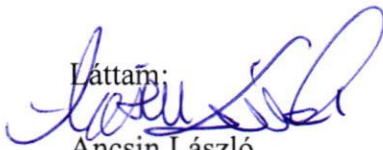
Határidő: 2018. március 1.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bek. m) pontjára)

Budapest, 2018. február 5.

Kovács Péter  
polgármester

Láttam:  
  
Ancsin László  
jegyző

**Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**

Mellékletek:

- 1.) A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2017. évi üzleti terve
- 2.) Könyvvizsgálói vélemény
- 3.) Prémium feladat 2018. évre

**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és  
Üzemeltető Kft.**

**2018. évi üzleti terv**

Budapest, 2018. január 25.



**„SASHALMI PIAC” KFT**  
1163 Bp., Sashalmi tér 1.  
Adószám: 14712230-2-42  
CIB: 10702301-48812500-51100005

## TARTALOMJEGYZÉK

<i>Alapadatok</i>	<i>3. oldal</i>
<i>1. Bevezetés</i>	<i>4. oldal</i>
<i>2. Előzmények</i>	<i>4. oldal</i>
<i>3. A működés főbb jellemzői</i>	<i>4. oldal</i>
<i>4. Üzletpolitikai irányelvek</i>	<i>6. oldal</i>
<i>5. Bevételi terv</i>	<i>7. oldal</i>
<i>6. Költségterv</i>	<i>9. oldal</i>
<i>7. Eredményterv</i>	<i>12. oldal</i>
<i>8. Fejlesztési elképzelések</i>	<i>13. oldal</i>
<i>9. Összegzés</i>	<i>14. oldal</i>
<b>1.sz. melléklet</b> pénzügyi terv	



## Alapadatok

A Vállalkozás elnevezése: "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető  
Korlátolt felelősségű Társaság

Működési formája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Létesítő okirat kelte: 2009. március 12.

Tagok: Budapest, Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat  
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Fő tevékenységi köre: Ingatlankezelés

Adószáma:14712230-2-42

Cégjegyzékszám:01-09-916352

Cég statisztikai számjele: 14712230-6832-113-01

Cég székhelye: 1163 Budapest Sashalmi tér 1.

Cég jegyzett tőkéje: 10.500.000,- azaz tízmillió ötszázezer forint

Képviselőre jogosult: Kozma Viktor ügyvezető an.: (dr.Palánkay Valéria)

Képviselő módja: Önálló

Lakcím: 1161 Budapest, Eperjesi u. 17.

Könyvelő adata: Lineár Szolgáltató Kft

1165 Budapest Veres Péter u.158

Cégjegyzékszám:01-06-162179

Könyvelésért, beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kalocsainé Szalai Gabriella (an.: Tombor Mária)

Regisztrációs szám: 153627

Könyvvizsgáló adatai: Király Zsuzsanna

1102 Budapest, Kőrösi Csoma S. út 2. 1/11.

Kamarai nyilvántartási szám: 007264

Könyvvizsgálati díj: 350.000,- /év

Felügyelő bizottsági tagok:

Dr. Csomor Ervin (an: Izer Mária) Megbízási díj: 76.500

Szatmáry László (an: Komlós Mária) Megbízási díj: 56.800,-

Dr. Sebők László (an: Tóth Mária) Megbízási díj: 56.800,-

## 1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2018. évi üzleti tervére. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelt táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik.

## 2. Előzmények

Budapest, Főváros XVI. kerületének Önkormányzata, mint tulajdonos alapító által létrehozott „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2009. március 26-i időponttal 100 %-os tulajdoni hányaddal, **10 millió Ft-os** jegyzett tőkével kezdte meg működését. A választott ügyvezető, Kozma Viktor jogviszonyának kezdeti időpontja 2009. március 12. A képviselő módja: önálló. A tulajdonos döntése alapján, 2013. május 31-el a Városfejlesztő Kft. beolvadt a Sashalmi Piac Kft-be, mint jogutód társaságba, ezzel a **társaság jegyzett tőkéje 10.500 e Ft lett.**

Az alapítás célja az volt, hogy Kft. társasági formában szervezeti keretet biztosítson a Budapest XVI. kerület **100739** és a **100741/2** helyrajzi számok alatt létesített piaci épülethez és a **közösségi terem**, valamint a **100846-os** helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületének és a Havashalom parkban található szociális blokk üzemeltetésére és működtetésére.

Az alapítói ellenőrzés gyakorlója a **3 fős Felügyelő Bizottság**, mely folyamatos megbízással a Kft. tevékenységét ellenőrzi és javaslattal él a testületi döntéseket igénylő kérdésekben.

A piac működésének jövőbeni feltételei, úgy a működtetés, mint a gazdálkodás területén, hogy kiegyensúlyozott legyen, stabil személyi, tárgyi és pénzügyi háttérrel tudjon biztosítani az eredményes gazdálkodáshoz valamint az, hogy munkánk eredményeképpen a kertvárosi piac kulturáltságban és színvonalában is mindenkor a lakosság szolgálatában álljon.

A Sashalom városközpont komplex rehabilitációja és ezzel a Sashalmi Piac teljes felújítása már 2011 szeptemberében véget ért. A Sashalmi Piacon, így 36 üzlethelyiség, étterem, valamint 95 termelői asztal biztosítja az árusítási lehetőséget a környékbeli vállalkozások számára. A Sashalmi sétányon található **információs pavilon**, valamint a Havashalom parkban található **szociális blokk** működtetése is a társaság pénzeszközeit terheli. Az **EU-s finanszírozással kapcsolatos** fenntartási időszak **2017-ben véget ért, melyet sikeresen teljesítettünk.** Ilyen volt például, hogy előírás a munkaerő létszám fejlesztése, illetve megtartása a piacon különböző arányban. Továbbá szabályozták a kommunikációnkat is különböző előírások, mindezek mellett pedig a tevékenységi funkciók bővítése és megőrzése, valamint közreműködés a környékbeli szociális város rehabilitációban is elvárás volt.

A Városfejlesztő Kft. beolvadása után a társaság átvette a **Kertváros Kártyával kapcsolatos feladatok** ellátását is.

## 3. A működés főbb jellemzői

A piac bevételeinek tervezése egyszerűnek tűnik, hiszen a bérelhető üzlethelyiségek alapterülete fix. A valóságban számos olyan tényező befolyásolja a bevételeket - lévén, hogy a kereskedelmi szektorban tevékenykedünk - melyekkel nehéz előre kalkulálni. Ilyenek lehetnek az időszakos kipakolásból származó bevételek, napijegyek bevételei, a rendezvények bevételei. Az üzletek bérleti díjából származó bevételek sem kőbe véssett adatok, mert amennyiben egy bérlővel megszűnik a bérleti jogviszony évközből, úgy rövidebb ideig az adott üzletből nem származik bevétel. Adódhatnak olyan bérlők, akik saját hibájukból, vagy más tényező miatt nehéz helyzetbe kerülnek, amely ugyancsak

hatással lehet a bérleti díjfizetési kötelezettségeire. Elmondható azonban, hogy az utóbbi években a **bérlők fizetési hajlandósága stabil és az éves beszámolóinkban közzétett követeléseink értéke javarészt állandó.**

A 2018. évi költségvetésünket a korábbi években tapasztalt bevételek és kiadások alapján tudjuk megtervezni. A piacunkat évről-évre egyre többen ismerik meg Budapestről és a környező településekről, köszönhető ez a korábbi évek alatt befektetett PR munkánk eredményének is.

Az üzletek bérleti díjaiból származó bevételek kismértékű emelkedésével tudunk számolni, hiszen határozott idejű szerződések élnek, de az újonnan megkötésre kerülő szerződésekben emelnék a díjat. Kimutatható, hogy a vásárlóerő növekedést mutat a korábbi évekhez képest, de a vásárlók száma stagnál. Elmondható általánosságban, hogy az általános élelmiszereket forgalmazó vállalkozások megélhetése még mindig stabil, a luxuscikkeket, különleges termékeket árusítók helyzete is egyre javul. A kormány gazdaságpolitikájának hatása egyértelműen érezhető, ezért a továbbiakban is bízunk abban, hogy azok a családok, akiknél **enyhültek a súlyos devizahitelek terhei**, valamint a **családokat és munkavállalókat, valamint a vállalkozókat érintő adókedvezmények és támogatások is hozzájárulnak a belföldi kereslet emelkedéséhez.**

**Sajnos nem választhatjuk a pénzforgalmi szemléletű ÁFA fizetést**, holott ez jelentős könnyebbséget okozna. Sajnos **nem minősülünk KKV-nak**, mivel 100%-os önkormányzati tulajdonú a cég és nagyvállalatnak minősülünk, így ez kizáró ok a legtöbb uniós forrásnál.

Összességében elmondható, hogy az ideai adózási változások némileg tovább erősítik a vállalkozás stabilitását, hiszen béremeléssel, osztlék fizetéssel és önerős fejlesztéssel is kalkulálunk.

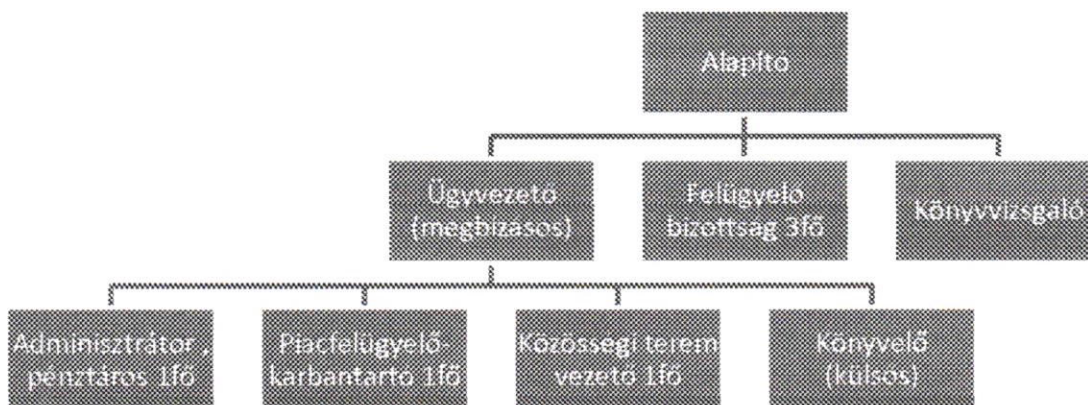
A bevételi források számát igyekszünk továbbra is növelni különféle akciókkal, vásárokkal, rendezvényekkel, és hirdetési felületek kialakításával. A már több mint öt éve bevezetett illemhelyi **pénzbedobó automaták** bevételei fedezni tudják a tisztítószeresek nagy részét. Bevezettük a közösségi teremben a sport célú **Erzsébet Utalvány** elfogadását is, a korábban már bevezetett **Széchenyi Pihenőkártya** mellett, mely további forrásokhoz juttatja a céget. **Reklámtevékenységből** származó bevételeink sem elhanyagolhatóak. Ezek főként reklámhelyek biztosításából származnak.

A feladatok köre a **Kertváros Kártya** kiadásával teljesebben ki, hiszen 2014. november 20-tól ingyenessé tette a tulajdonos önkormányzat a kártyát, mellyel jelentősen megugrott az igénylések száma. A kártyával kapcsolatos ügyeket a Sashalmi Közösség Teremben kialakított ügyfélszolgálat látja el, keddtől szombatig.

A piac működtetése rendkívül összetett. A modern ingatlanüzemeltetési feladatok műszakilag és biztonságtechnikailag egyaránt kihívást jelentenek. A megnövekedett felület miatt, nagy feladat hárul a piac és a közösségi terem, összesen háromfős takarító személyzetére is, akiket külsős vállalkozás biztosít számunkra. A piac állandó higiéniáját a hatóságok rendszeresen ellenőrzik, ezért komoly felelősség ez számunkra. A közösségi terem folyamatos kihasználtságát egy fő programfelelős biztosítja, aki a terem bérbeadásáért, műszaki állapotáért, az ott dolgozókért és a folyamatos rendelkezésre állásért felelős, illetve ellátja a Kertváros Kártya kiadással kapcsolatos teendőket is. Egy fő pedig piacfelügyelői és általános karbantartói feladatokat lát el. A piac őrzését és takarítását szerződéses vállalkozó teljesíti.



Szervezeti ábra:



2018. évben **7 fő** lesz a Sashalmi Piac Kft. teljes személyi állománya, melyben **3 fő FB tag** is szerepel. Az ügyvezető megbízásos jogviszonyban áll.

A társaság pénzeszközeit továbbra sem terheli hitel, vagy egyéb tartós kötelezettség.

#### 4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2018. évben is a lakossági igényekből fakadó kereslet korszerű, kulturált körülmények közt történő kielégítése, a helyi és környező településeken lévő őstermelők, kereskedelmi vállalkozók kínálati pozícióinak biztosítása a helyi sajátosságoknak és lehetőségeknek megfelelően. A jövőben szeretnénk, ha a Sashalmi Piac egy megbízható minőséget jelentene, ami a komolyabb vásárlóerővel rendelkező lakosságot is meg tudja célozni. Fontos feladatunknak érezzük a továbbiakban is, hogy a Sashalmi Piac nem csak kizárólag kereskedelmi célokat szolgál, hanem az **emberi kapcsolatokat** is ápolja azáltal, hogy rendezvények és műsorok szolgálják a kertváros lakóit. Törekszünk továbbá arra, hogy a piacon főként **minőségi, hazai élelmiszereket** forgalmazó vállalkozások nyerjenek teret. Közvetett módon így elősegíthetjük az egészséges étkezési szokásokat. Idén is feladatunk lesz a **Kertváros Kártya** kiadása, reklámozása, az ügyfelek elérése és az ebben résztvevő vállalkozásokkal való kapcsolattartás is. Ennek kizárólag költség vonzata van, ugyanis a kártya ingyenes.

Korábban a II-es ütemben elkészült **piacrész, a közösségi terem és az étkezde** számos új funkcióval bővítette a Sashalmi Piac működését. Új termékekkel **új vásárlóközönséget** tudunk megcélozni, a csarnok pedig kiválóan alkalmas **sportolásra** (kosárlabda, teremfoci, röplabda, tollas, birkózás, tánc stb.) és **rendezvények, céges események és vásárok** megtartására. Az étkezdevel kiegészülve a rendezvények **catering** ellátása is biztosítottá vált. A **Margit utca piaci szakasza lezárható**, így nagyobb vásárok idején az úttestet is használni lehet, ezáltal jelentősen megnövekszik a piac teljes területe egy adott napra. 2012 végén jelentősen javultak a parkolási lehetőségek, hiszen befejeződött a HÉV sínek leburkolása és ezzel számos új parkolóhely létesült, melyekkel kényelmesebbé vált a piac megközelítése.

Igyekszünk a **közüzemi költségek terén a fotovoltaikus rendszer további bővítésével kívánunk megtakarítást elérni**. Sajnos a villamos energia kereskedelmi árak 2018-ban meglehetősen megemelkedtek, nálunk ez 11,8-ról 16 Ft/kwh-ra történő áremelkedést jelent (+RHD).

Idén folytatjuk a **napelem rendszer** kiépítést, melyet folyamatos fejlesztésekkel egészen ~50 kW-os háztartási méretű kiserőművé kívánunk bővíteni. Eleinte a **közösségi terem villamos energia költségeit kívánjuk mérsékelni**, mindamelllett, hogy ezzel is tartjuk magunkat az önkormányzat által elfogadott határozathoz, mely szerint minden új beruházásnál, fejlesztésnél ragaszkodunk a **megújuló energiaforrások kialakításához, csökkentve a környezetterhelést**. Továbbá egy ún. piac „fűtést” is meg kívánunk valósítani saját forrásból, mely infra panelek felszerelését jelenti a közösségi terekben. Ezt a tervet a **Fejlesztési elképzeléseknél részletezzük**. Fényforrásaink DML lámpára lettek cserélve még 2011-ben, így a világítás is takarékos. A nem közvetített szolgáltatások között korábban a vízfogyasztás és a csatornadíj volt jelentős, de **locsolási mellékmérővel** mérjük a zöldfelületre felhasznált víz mennyiségét, így ezzel megtakarítást érünk el. Az öntözésre nem lett kialakítva külön rendszer, így jelenleg az ivóvíz hálózatról öntözzük a nagy kiterjedésű zöldfelületet. Ennek megoldására fűrt kút lenne célszerű, de ezzel idén nem számolunk.

**Nagy hangsúlyt fektetünk a környezetvédelemre is, hiszen már működésünk eleje óta szelektíven gyűjtjük a piacon keletkezett hulladékok jelentős részét, melyre amúgy a működési engedélyünk is kötelez.** Természetesen olyan kommunális hulladék is keletkezik, melyet már nem tudunk szelektálni, ezt a Csaba-R Kft. szállít el. A veszélyes hulladékok elszállításában sincs idén változás.

**Marketing munkáink idén:** ebben az évben többek között, az **internetes média (Facebook, honlap)** fenntartása, valamint új honlap készítése várható webshoppal. Az írott sajtóban megjelent **cikkek a piacról, rendezvényekről és a közösségi teremről**, valamint a **rendezvényeinkről és a Kertváros Kártyáról szóló kiadványok** létrehozása is ismét feladat. A sikeresebb rendezvényeink látogatottsága meghaladta az 1000 főt, mely a piac alapterületéhez mérten komoly létszám. Rendkívül sikeres volt a tavalyi **Család Nap**, melyet idén is megrendezünk. Korábban kiadtunk egy **Sashalmi Piac reklámújságot**, melyben az üzleteket és a piacot kívántuk bemutatni **33.000 példányban**. Szerencsére sikeresnek bizonyult ez az akció, melyet idén is folytatni szeretnénk, de már több kiadásban és akciós termékek megjelölésével. Számos **katalógusban, térképen és adatbázisban** is helyet kapott a piac. A **Facebook kampány** bizonyult eddig a leghatékonyabbnak, így idén többször kívánjuk alkalmazni ezt a célszerű és olcsó hirdetési formát.

A piaci épület egyes felületein hirdetési lehetőséget biztosítunk más vállalkozások számára is.

Nagy sikernek örvend a **piaci rádió, és a képűjság mely jó reklám nekünk is, illetve előszeretettel hirdetnek a vállalkozások is benne.** A **Kertváros Kártya promócióját** idén az internetes- és nyomtatott kiadványok terjesztésével, valamint a rendezvényeken való pultozással kívánjuk elvégezni, továbbá a BKIK helyi szervezete promóciós munkával támogatja a Kertváros Kártya kerületi vállalkozói körökben történő megismertetését.

## 5. Bevételi terv

Az üzlethelyiségek bérleti díját idén is az infláció mértékével kívánjuk emelni. A napijegyek esetében díjemelést tervezünk, de úgy, hogy időszakonként lesz eltérő a díjszabás. A forgalmasabb hónapokban emelünk, a kevésbé forgalmas időszakokban marad az eddigi díj. Ezek 2500-3000 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon a jelenlegi 900 Ft helyett 1000 Ft lesz a helypénz. A bérletes rendszer díja a napijegy emeléséhez képest fog változni, mely még így is kedvezőbb választás lehet azoknak, akik legalább háromszor jönnek egy héten. Szeretnénk hangsúlyozni, hogy a bérleti díjak a Sashalmi Piacon olcsóbbak, mint a konkurens piacokon, hiszen így tudjuk vonzóvá tenni a kiadásra kínált üzleteket, asztalokat. **Az üzletek kiadási aránya jelenleg egy üzlet kivételével teljes. A termelői árusító helyeink is szezonban piaci napokon foglaltak, így a mobil asztalok számának növelését eszközöltük, melyet a Margit utcán helyezünk el, amikor azt szabályosan le tudjuk zárni.**

A **lakossági bolhapiac** folyamatos sikerként könyvelhető el. Péntektől vasárnapig ezzel jelentős bevételt érünk el, különösebb ráfordítás nélkül.

Az **általános piac** 555,6 nm kiadható üzlethelyiséggel, míg a **második ütem** 185,7 nm kiadható üzlethelyiséggel rendelkezik. Amennyiben egy üzlet valamilyen okból kifolyólag bezárna, időbe telhet újra kiadni az üzletet, főleg nyáron, bár általában rendkívül hamar sikerül ezt megtenni.

Megállapítható továbbá, hogy az asztról történő árusítást az időjárás és az évszakok váltakozása befolyásolja. Az év eleji „uborkaszezon” (január-február) gyenge forgalmat eredményez a piacon. A márciusi palántaszezon kezdetétől a nyári szabadságolásokig magas a forgalom, az iskolakezdéstől újabb emelkedés mutatkozik, majd az őszi hónapok alatt stagnálás érzékelhető, végül a karácsony előtti szezonban hatványozott növekedés várható amennyiben az időjárás is kegyes hozzánk.

A **közösségi terem** bérleti díja 9.000-11.000 Ft/óra között mozog napszaktól, bérletől és időponttól függően.

Számos egyesület, baráti társaság, vagy cég jár hozzánk sportolni. A legnépszerűbb sport a foci, a kosárlabda és a röplabda. Közkedvelt még az aikido, torna, taekwando és tánc is.

A Kertvárosi SE röplabdásai kiemelt helyzetben lesznek idén is, hiszen az önkormányzat részben azzal támogatja, hogy kedvezményes bérleti díjat állapítunk meg nekik. Sikerült egy előnyös megállapodást kötnünk a kerületi Gourmand Szakiskolával, így az ott tanuló gyermekek minden délelőtt sportolhatnak nálunk a tornaórák keretein belül.

**2018-ban csak az egységárak emelésével és a nyári táborok megszervezésével lehetséges a bevétel növelése, hiszen nincsenek már szabad időpontok ősztől nyárig a hétköznapokon.** Szeptembertől már teljesen betelnek a hétköznapi időpontok és hétvége is csak néhány szabad óra van még. Ezen kívül rendezvények is gyakran kerülnek a programba melyeknél általában 11.000 Ft/óra díjjal számolunk.

Számos rendezvény és sportesemény bizonyítja, hogy komoly érdeklődés mutatkozik a terem iránt. Az **alábbi eseményeket** emelnénk ki a hétköznapi programok mellé a közelmúltból a teljesség igénye nélkül: egészségnap, éjszakai focitornák, RAFC cup, lagzik, ruhabörze, karate bajnokság, kick-box bajnokság, sumo bajnokság, japán kard szemináriumok, GI falmászó verseny, különböző egyesületi összejövetelek, Magyarországi Jehova Tanúi Egyház összejövetele, NOE rendezvény, Szlovák Kisebbségi Önk. rendezvénye, önkormányzati események, kampányrendezvények, Mazotti fitness, könnyűzenei koncert, zumba party, céges rendezvények, baráti összejövetelek, röplabda bajnokságok stb, stb.

Júliustól szeptemberig, mikor az iskolák már nem veszik igénybe a termet és a szabadban üzhető sportok a népszerűek, kevésbé lesz vonzó a termünk, de idén is szeretnénk tábort szervezni és továbbra is igyekszünk gyermek játszóház kialakításával, nyári sporttáborokkal, valamint esküvőkkel és rendezvényekkel fenntartani a terem és piac folyamatos bevételeit.

Nagyképernyős kivetítőnkkel, projektorunkkal a piac díszterén esténként könnyed zenés programokkal készülünk a tavasz-nyári szezonra.

Idén rendezni szeretnénk ismételt egy jó hangulatú **Családi Napot június 16-án.** Ezen kívül **kertvárosi bolhaságok és egészségnap** is tervezésre kerül, melyek relatíve alacsony költségvetésből, kiváló hangulattal és emlékezetes gasztronómiai élményekkel gazdagítja vendégeinket. Ezen eseményekbe szerencsére a piaci kereskedőket is sikerül bevonni. A rendezvények költségei betervezésre kerültek, illetve a napijegyek sorban szerepel a rendezvények bevétele is.

A korábban támogatásból **beszerzett rendezvény- és catering eszközök bérbeadásával** szeretnénk idén még kiegészíteni bevételeinket, melyet nehezen tudunk előre kalkulálni, de jók a visszajelzések.

**Üzemeltetési költséget** számlázunk a húsáruval és vendéglátással foglalkozó bérlőknek, hiszen ők terhelik leginkább zsíros szennyvízzel a rendszert. Ebből a díjból valósítjuk meg az objektumok tisztítását és a veszélyes hulladék elszállítását.

**A 2018. évi bevételünket 68.890 eFt-ban számszerűsítettük,** mely az alábbiak szerint részletezhető:

Bérleti díjak 41.000 eFt

Napijegyek 4.800 e Ft

Közösségi terem 10.500 eFt

Egyéb bérbeadás 50 eFt  
Üzemeltetési költség: 370 eFt  
Reklám, marketing bevételek 800 eFt  
Kamatbevételek 20 eFt  
WC Automaták: 250 eFt  
Közvetített szolgáltatások bevételei: 9.600 eFt  
Egyéb bevételek (támogatásból idei évre eső): 1.500 eFt

A közvetített szolgáltatások alatt főként a villany, víz, csatorna és gáz díjainak továbbszámlázását értjük.

A korábbi eszközbeszerzésekre kapott támogatás idei évre könyvelésre kerülő része: 1.000 eFt rendkívül bevétel, mely összeg a kiadási oldalon, az ÉCS soron is megjelenik.

Fentieket a Pénzügyi terv tartalmazza: **1 sz. melléklet.**

## 6. Költségterv

**2018. évi kiadásainkat 64.597 eFt összegben konkretizáltuk.**

A kiadások 38%-át a bérek, míg 17%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 45%-ba tartoznak bele a szolgáltatásokra, karbantartásra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

2017. év végi állapotához képest a személyi állomány terveink szerint nem változik.

A bérek és a cafetéria az alábbiak szerint alakulnak: 2017-hez épest 10% béremeléssel (üggyv. kivételével) számolunk. Cafetériára 2.102 eFt-ot terveztünk 4 főnél, melyet az 1 sz. melléklet is tartalmaz.

A FB elnöke által javasolt éves bér 10%-ának megfelelő összegű prémium is tervezésre került az ügyvezető számára, a feladatok meghatározása mellett.

A kiadások szerkezetének vizsgálatánál láthatjuk, hogy főként a bérköltségek (alapbér, cafetéria és tiszteletdíjak+járulékok) **22.965 eFt** és a szolgáltatások, karbantartás **19.692 eFt**, kommunikációs szolgáltatások **230 eFt**, valamint a közüzemi díjak **9.500 eFt** teszik ki a kiadás nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) **1.610 eFt**, valamint a reklám- és egyéb kiadások **3.150 eFt** lesznek várhatóan.

**2017. június 1-től cégünk havonta 300 eFt üzemeltetési díjat fizet a tulajdonos felé, a tervezett üzemeltetési szerződés módosításának megfelelően. Ez 2018-ban 3.600 eFt lesz várhatóan.**

**Iparűzési adó: 980 eFt.**

**Értékcsökkenés: 2.500 eFt.**

**Társasági adó: 370 eFt.**

### Részletesebben:

**Fenntartási anyagok** közé soroljuk a tisztítószereket, segédanyagokat, védőfelszereléseket, irodaszereket, szerszámokat, tárgyi eszközöket, üzem- és fűtőanyagot (hómaró, fűkasza) melyek az üzemeltetésünk alatt álló számos ingatlan ellátásához elengedhetetlenek. Ezek összköltsége várhatóan **1.610 eFt lesz.**

Tisztítószerekre, vegyszerekre, fenntartási anyagokra az alábbi helyeken van szükség:

Az általános piacon 8 közösségi wc, 3 pissoir, 4 mosdó, 1 pelenkázó, 1 hulladéktároló, egy mozgássérült wc és mosdó található, valamint az üzemeltetési iroda és raktárak, személyzeti tartózkodók, amit tisztítani kell.

A második ütemnél 8 közösségi wc, 3 pissoir, 4 mosdó, 1 pelenkázó, 1 hulladéktároló, egy mozgássérült wc és mosdó található. A közösségi teremben 1 mozgássérült wc+mosdó, 2 öltöző, 1 bírói öltöző, 14 wc, 9 mosdó, 5 pissoir, a lépcsőház, 600 m<sup>2</sup> sportfelület, valamint a közlekedők és szertárak találhatóak, melyek napi takarítást igényelnek óriási mennyiségű tisztítószer felhasználásával. A két telek mérete 3593+4281 m<sup>2</sup>, melyen zöldfelület, szökőkút, díszburkolat, 100 elárusítóhely és számos gépkocsival is megközelíthető terület is megtalálható, melyeket napi szinten ellenőrzünk, takarítunk és karban tartunk. A piaci épületegyüttes és sportsarnok tetőszerkezetét szezonálisan tisztítani kell, mert könnyen eldugulnak a vízlevezetők. A hatalmas piaci ponyvaszerkezet tisztítása csak építési állványról lehetséges, ezt is mi végezzük. A két telek zöldfelületének ápolását, a fűnyírását és a növények metszését és az öntözést is mi és alvállalkozóink végezzük.

Hozzánk tartozik a volt HÉV épület és a Havashalom park szociális blokk is, mely télen-nyáron üzemel. Ez utóbbi karbantartása, tisztítása nem hétköznapi feladat a park óriási látogatottsága miatt. Tavaly itt több esetben fordult elő rongálás, mely a beléptető automatát is érintette.

Tárgyi eszközök évről-évre fejlesztésre kerülnek, vagy lecserélődnek. Számos kisgép használódik el, a munkaeszközöket is cserélni kell, valamint az informatikai hátteret is karban kell tartani, hiszen 22 db ipari kamera, hálózati központ, hangosbemondó központ és ezek tartozékai kerültek kiépítésre. A piaci csatornarendszert rendszeresen tisztítani kell, mert alul lett tervezve.

Szolgáltatási kiadásaink szerkezetének vizsgálata, érték szerinti csökkenő sorrendben:

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 4.600 eFt lesz várhatóan.**

A szerződés szerint még két éjjeliőr dolgozik felváltva, átlagban összesen heti 94 órában, mert hétköznap 12 órában, hétvégi napokon 15 órában, valamint ünnep- és munkaszüneti napokon 24 órában van őrzés. Ebben az összegben rendkívüli feladatokat is ellátnak, mint pl. rendezvények biztosítása. Ismét megjegyezzük, hogy a biztonsági feladatok ellátása ebben a formában jóval kedvezőbb, hiszen ez kevesebb, mint 720 forintos órabérnek felel meg. Amennyiben saját alkalmazottal dolgoznánk, akkor ugyanezt a feladatot 2 emberrel nem tudnánk ellátni ekkora munkaidőben.

**A piac, közösségi terem és a Havashalom park szociális blokk komplett takarítása 4.600 eFt lesz várhatóan,** melyhez a dolgozókat egy szerződött cég kölcsönzi. Ezt a feladatot 3 dolgozó végzi napi átlag 8 órában, különböző időbeosztás szerint, mely saját alkalmazottakkal jelentősen többbe kerülne.

A könyvelő társaság változatlanul a Lineár Kft. marad idén is (1.398 eFt/év). A könyvvizsgálatot Király Zsuzsanna látja el (350 eFt/év).

**A vegyes hulladék, a papír, műanyag és fém elszállítását a Csaba-R Kft. végzi. A zöld hulladék, valamint a hússzármazékok elszállítását az Biotrans Kft. végzi. A veszélyes hulladéknak számító zsírfogók, olajfogók tartalmának elszállítására a Faragó Trans bizonyult a legolcsóbbnak ismét, ami igen drága szolgáltatás, hisz legalább negyed évente kell ezt a feladatot elvégezzék, mennyiségtől függően, alkalmanként nettó 90-100 eFt összegért. A technológiai szennyvizet zsír- és olaj mentesen szabad csak a csatornába engedni és az esővíz szikkasztásnál is hasonló gyűjtők vannak üzembe helyezve. Érdekes még, hogy míg a fővárosban működik az ingyenes lakossági házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés, addig a cégeknél mindez jelentős költségek mellett valósítható csak meg és olcsóbb lenne, ha vegyes hulladékként szállíthatnánk el mindent. Ennek ellenére mi a szelektív gyűjtés mellett maradtunk, a környezettudatosság elve miatt. **Idé összesen 3.000 eFt-ot tervezünk idén.****

**Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 4.160 eFt-ot tervezünk.** Számos gépészeti javítás vált szükségessé, melyek nem garanciális meghibásodások (fűtészerezés, csőtörés, rongálás, dugulás, egyéb elhasználódás stb.) Tavaly nyáron lejártak a garanciák a teljes piacra vonatkozóan, így idén minden javítási feladat már minket terhel. **Javítani kell idén** a tetőszerkezetet, az oszlopok festését, a tetőbeázásokat, az elszívást a közösségi teremben, a légtechnikát az étteremben, a térkövezés is sérült számos helyen, az üvegpavilon felülete is felújításra szorul, pótolni kell a bicikli tárolókat, növényeket is számos helyen kell újra telepíteni földcserével, szennyvíz aknákat kell cserélni, lakatos javítási munkák várnak ránk, terem sportpadló védőburkolat csere stb. Ez a felsorolás nem teljes, hiszen nem látunk minden javítást előre.

A fentiekkel párhuzamosan az alábbi **karbantartási feladatok** várnak/várhatnak ránk: közösségi terem éves pályafestése, mozgássérült lift éves karbantartása, tűz- és füstgátló berendezések karbantartása, légtechnika és klíma karbantartása minden épületben szűrőcserékkel, fűtőrendszerek karbantartása és esetleges javíttatása, a terem sportszereinek karbantartása, szökőkút gépészet karbantartása, ponyvarendszer karbantartása, esővíz elvezetők javítása és karbantartása, festés/mázolás, burkolatjavítások, kamerarendszer javíttatása, informatikai rendszer és egyéb eseti karbantartási költségek stb.

Továbbá a **munka- és tűzvédelmi** szakember megbízására és az **üzemorvosra 400 eFt** költséget prognosztizálunk. Évente kell oktatást, tűzvédelmi riadó próbát tartani minden dolgozónak és a piacnak.

#### **Egyéb fel nem sorolt költségek 350 eFt.**

Behajtási díjak, dokumentációk, továbbképzés, hatósági díjak, ügyvédi megbízás (szerződések, fizetési meghagyás), szállítás, felülvizsgálat, előfizetés, tervezés (napelem, infra panel) stb.

A **pénzügyi szolgáltatás** díjai megfelelőnek tűnnek a piaci viszonyokhoz képest, mert a számlacsomagunkat évről-évre aktualizáljuk. Ide **350 eFt-ot** prognosztizálunk.

**Informatikai szolgáltatás** alatt a honlapok (sashalmipiac.hu és sashalmipiac.hu/kartya), email rendszer, valamint Facebook oldalunk üzemeltetését, valamint a gépek, a free wifi és kamerarendszer szervereinek karbantartását értjük. Idén új honlapot is tervezünk készíttetni, mely már webshopot is tartalmaz. Ez a költség mindösszesen **300 eFt** lesz várhatóan.

**Felelősség biztosításunk 184 eFt** lesz idén, melyben a vezetői felelősségbiztosítás is benne van.

#### **Távközlési díjak, posta költség 230 eFt.**

3 db céges telefon van használatban, 2 db vezetékes szám (piac iroda, közösségi terem), egy nagy sávszélességű internet előfizetés és 2 db analóg vonal az ELMŰ-s mérőórákhoz, melyek távleolvasással működnek és mi fizetjük hozzá a vonalakat. Vezetékes szolgáltatónk a DIGI.

#### **Rezsik:**

**Villamos energia költségeink összesen 6.500 eFt** lesznek előre láthatólag, amennyiben a tervezett napelem beruházás megvalósul. A költségekből 6.500 eFt-ot továbbszámlázunk a bérlőknek, tehát ha megvalósul a végleges napelem rendszer, ebben az esetben nem lesz a piac üzemeltetésnek saját villamos költsége. A piacon csak villannyal oldható meg a fűtés és a használati meleg víz előállítás, ezen kívül a világítás, a szökőkút, a kamerarendszer, klímák és a szellőzés technika stb. is az üzemeltetés villanyszámláját növelik. A tervezett napelemrendszer év közbeni kialakítása kb. 1.500 eFt csökkenést jelentene a piac fogyasztásában erre az évre vetítve.

A gáz szolgáltatás díja **2.000 eFt** lesz összesen, melyből 1.200 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkeзде, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

**Víz- és csatornadíjak összesen 1.000 eFt.** Ebből 780 eFt-ot számlázunk tovább. Ami a céget terhelő víz- és csatornadíj, az a közösségi terek, mosdók, locsolás, szökőkút, közösségi terem, iroda és takarítás vízfogyasztásából adódik össze.

**Az üzemeltetés során keletkező saját költségek,** melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **1.020 eFt** lesz 2018-ban. Ez a közüzemi kiadások 10,7%-a.

**Reklám- és propaganda kiadások, kiküldetés 3.150 eFt.**

A 4. pontban igyekeztünk részletezni a marketing terveinket, melynek költségeit csak irányadó becslésnek tudjuk szánni.

Nagyon fontos viszont kiemelni, hogy az elmúlt évek tapasztalatai bebizonyították, hogy az eddig a PR marketingre költött pénz rendkívül megnövelte a piac ismertségét. Tavasztól őszig, illetve a karácsony előtti hetekben öröm a piacra járni, hiszen olyan a látogatottságunk, hogy már parkolni sem lehet a környékben, annak ellenére, hogy az önkormányzat rengeteg új parkolót alakított ki. Rendezvényeink híre gyakran országos szintű, hiszen számos vidéki csapat vesz részt gasztronómiai eseményeinken, sporteseményeinken és távolról is eljárnak hozzánk a kistermelők, valamint a vevők is.

Eredményes munkánk miatt a bérlők fizetőképessége is javult, valamint a napijegyek árbevétele is folyamatosan javul. Aki figyelemmel kíséri híreinket, az tapasztalta, hogy áprilistól decemberig folyamatos programokkal, akciókkal, nyereményjátékokkal vártuk a lakosságot, nagy sikerrel.

Nincs még egy piac ami ilyen aktív a közösségi médiában. Kevés olyan piac van, ahol ennyi fesztivál, főzőverseny, börze és egyéb esemény kerülne megrendezésre. Véleményünk szerint a reklám kiadások tervezése rendkívül fontos, hiszen a mai világban a magyar értékekre kell fektetni a hangsúlyt, hogy versenyre tudjunk kelni a multikkal szemben az élelmiszerpiacon. Szerencsére divat is lett piacra járni, de csak a tudatos vásárlók körében.

A Kertváros Kártya további promóciójának (honlap, kiadványok, matricák, megállító táblák, hirdetések) költségeit is ide számoljuk.

**2018 a családok éve.** Ebből az alkalmából, **június 16-ra** szeretnénk a kerületi lakosságot ismét meghívni egy családi programokkal, koncertekkel és sporteseményekkel tűzdelt egynapos fesztiválra. Ennek várható költségei is tervezve lettek. Az idei családi nap megszervezésére irányuló költségek, ahogy az 2017-ben is, teszik ki a reklám kiadások nagy részét.

Ezen soron mutatjuk ki még részben a belföldi kiküldetés költségeit is, hiszen saját gépkocsival intézi az ügyvezető, a piacfelügyelő és idén már a közösségi terem programfelelőse a partnerekkel történő egyeztetéseket. Legfőképp termelőket, termelői csoportokat keresünk fel vidéken, illetve a közösségi teremmel kapcsolatos programszervezéshez is szükség a gk. használat. A piacfelügyelő pedig a beszerzéseket, karbantartással kapcsolatos ügyeket és egyéb ügyintézéseket látja el saját gépkocsijával. Ez a költség idén várhatóan 1.150 eFt lesz.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2018. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

## 7. Eredményterv

Az eredménytervünk 2018-ban is pozitívan zárul.

Kiadások: 61.727 eFt

Bevételek: 68.890 eFt

Tervezett ÉCS: 2.500 eFt

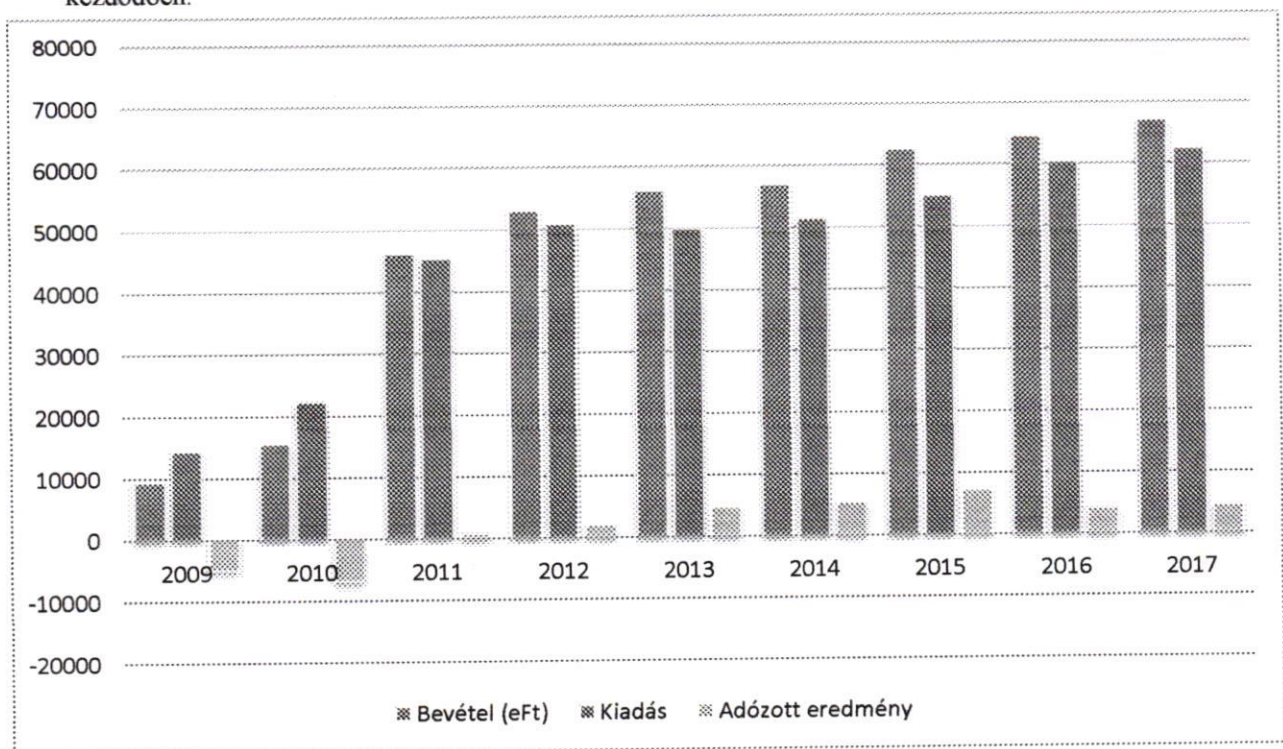
Társasági adó: 370 eFt

**Tervezett adózás előtti eredmény: 4.663 eFt.**

**Tervezett adózott eredmény: 4.293 eFt.**

Idén folytatjuk a **napelem rendszer további bővítését és fejlesztését**. Amennyiben a fejlesztés saját beruházás lesz, adóalapot is érinti majd, és a beruházás költsége nem egyből jelentkezik, hanem az adott időszakra vonatkozó értékcsökkenésben látszik majd meg, így az eredményterv módosulhat. Amennyiben az osztalékból képez a tulajdonos céltámogatást, úgy az az eredményen nem változtat jelentősen.

Az alábbi grafikonon szeretnénk kimutatni a társaság eredményének alakulását az alapítás évétől kezdődően.



## 8. Fejlesztési elképzelések

Idén tavasszal a már meglévő 5.8 kW-os **napelem rendszer** 22.68 kW-al történő bővítését tervezzük, melyet rövidtávon, összesen 50 kW-ra szeretnénk tovább fejleszteni. Erről a fejlesztésről elmondható, hogy általánosságban **évente 2-2.5 M Ft megtakarítást** eredményezhet. **Idén** az ütemezésnek megfelelően **1.5 MFt-al számolunk** megtakarításban. A végső **rendszer évente 34.896 kg CO<sub>2</sub>-kibocsátás megtakarítást** jelent, mellyel jelentősen csökken ökológiai lábnyomunk.

A megtakarítás a piac és közösségi terem üzemeltetésével kapcsolatos saját áram fogyasztását érinti, mely gyakorlatilag megszűnik.

Mindez, már a soron következő fejlesztést vetíti előre, mely a fedett közösségi terek, folyosók, árusító asztalok **infra panelekkel történő fűtését** jelenti. Az erre vonatkozó költségtervet még idén



elkészítjük és akár az önkormányzat külön költségvetési során szereplő, általunk befizetett üzemeltetési díjból ezt fedezni lehetne. Ez a beruházás a vásárlók és az asztali árusok hőérzetét javítaná az év legalább 5 hónapjában, mely növeli a vásárlók piacon, vásárlással eltöltött tartózkodásának idejét, illetve azt komfortosabbá teszi.

A tervezett beruházásokról a FB folyamatos tájékoztatást kap.

Bérlői kezdeményezésű fejlesztésről, mely a tulajdonos jóváhagyása mellett a Sashalmi Piac Kft. idegen vagyontárgyon végzett beruházásának minősül, nincs tudomásunk és ezzel nem is számolunk.

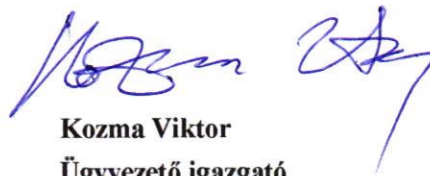
**Személyi állományunkban:** 2017. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

## 9. Összegzés

A fenti 2018. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Sashalmi Piac Kft. és a felügyelő bizottság működési elképzeléseit.

Amennyiben semmilyen külső gazdasági tényező nem befolyásolja a piac forgalmát, akkor a fenti elképzeléseket, egy feszes és szigorú költségvetést tartalmazó célkitűzésnek tartjuk. Célunk, az üzemeltetési szerződésben előírt feladatok maximális teljesítése, és egy színvonalas szolgáltatásokat nyújtó piac fenntartása a kertvárosi közösség megalégedésével. Szem előtt tartjuk azt is, hogy közvetlenül, vagy közvetve, jelentős foglalkoztatási arányt tudjon a Sashalmi Piac felmutatni. A korábbi évekből származó megtakarításokat évről-évre különböző fejlesztésekre kívánjuk fordítani. Kérjük a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2018. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2018. január 25.



**Kozma Viktor**

**Ügyvezető igazgató**

**„SASHALMI PIAC” KFT**

1163 Bp., Sashalmi tér 1.

Adószám: 14712230-2-42

CIB: 10702301-48812500-51100005

Sashalmi Piac Kft.  
Pénzügyi Terv 2018. év  
1. melléklet

**KIADÁSOK**

**SZEMÉLYI JUTTATÁSOK**

sorszám		2017 várható	2018 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	2 272 800	2 272 800
2.	Bruttó bér	13 124 564	14 121 600
3.	<b>Rendszeres személyi juttatások</b>	<b>15 397 364</b>	<b>16 394 400</b>
4.	BKV bérlet	241 500	126 000
5.	Munkahelyi étkezés	0	576 000
6.	SZÉP kártya/egyéb	1 586 400	1 400 000
7.	<b>Személyhez kapcsolódó költségtérítések, hozzájárulások</b>	<b>1 827 900</b>	<b>2 102 000</b>
8.	<b>SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>17 225 264</b>	<b>18 496 400</b>
<b>JÁRULÉKOK</b>			
9.	Munkabért terhelő járulékok	4 282 645	4 468 538
10.	<b>JÁRULÉKOK</b>	<b>4 282 645</b>	<b>4 468 538</b>
<b>DOLOGI KIADÁSOK</b>			
sorszám	Megnevezés	2017 várható	2018 terv
11.	Munka és védőfelszerelés	26 686	50 000
12.	Tisztítószer, takarítószer	725 579	750 000
13.	Irodaszer, nyomtatvány	159 687	160 000
14.	Fenntartási anyagok	649 378	650 000
15.	<b>Fenntartási anyag</b>	<b>1 561 330</b>	<b>1 610 000</b>
16.	Távkozlési díjak (telefon, internet), posta ktsg.	225 435	230 000
17.	<b>Kommunikációs szolgáltatások</b>	<b>225 435</b>	<b>230 000</b>
18.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 376 000	1 398 000
19.	Könyvvizsgálat	350 000	350 000
20.	Pénzügyi szolgáltatás díja	345 977	350 000
21.	Biztosítás	184 528	184 528
22.	Karbantartás, épület üzemeltetés, javítás	4 167 211	4 160 000
23.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy, kártevőirt.	403 948	400 000
24.	Piac és Havash.park szociális ép.,rendezvények takarítása	4 595 000	4 600 000
25.	Biztonsági szolgálat	4 260 000	4 600 000
26.	Egyéb fel nem sorolt költség (hatósági díjak, energetikai tanácsadás, előfizetések, oktatás stb.)	550 358	350 000
27.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	3 012 731	3 000 000
28.	Informatikai szolgáltatás	0	300 000
29.	<b>Szolgáltatási kiadások</b>	<b>19 245 753</b>	<b>19 692 528</b>
30.	Belföldi kiküldetés rendelvényre, gk. elszámolás	1 046 838	1 150 000
31.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs.	1 945 794	2 000 000
32.	<b>Reklámkiadások, reprezentáció, kiküldetés</b>	<b>2 992 632</b>	<b>3 150 000</b>
33.	Villamosenergia szolgáltatás díja	8 000 000	6 500 000
34.	Gáz szolgáltatás díja	2 074 941	2 000 000
35.	Víz és csatornadíjak	1 083 613	1 000 000
36.	<b>Közüzem kiadások</b>	<b>11 158 554</b>	<b>9 500 000</b>
37.	<b>Üzemeltetési díj</b>	<b>2 100 000</b>	<b>3 600 000</b>
38.	<b>DOLOGI KIADÁSOK</b>	<b>37 283 704</b>	<b>37 782 528</b>
39.	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>58 791 613</b>	<b>60 747 466</b>

„SASHALMI PIAC” KFT  
1163 Bp., Sashalmi tér 1.  
Adószám: 14712230-2-42  
CIB: 10702301-48812500-51100005

Pénzügyi Terv 2018. év

1. melléklet

<b>BEVÉTELEK</b>			
<b>MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK</b>			
sorszám	Megnevezés	2017 várható	2018 terv
39.	Ingatlan bérbeadása	39 876 614	41 000 000
40.	Napijegy (nyugták árbevétele)	4 636 720	4 800 000
41.	Közösségi terem bérbeadása	10 349 381	10 500 000
42.	Üzemeltetési költség	362 205	370 000
43.	Egyéb bérbeadás	18 000	50 000
44.	Reklám, marketing bevételek	721 224	800 000
45.	Kamatbevételek	0	20 000
46.	Közüzemi díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	9 454 837	9 600 000
47.	Automaták árbevétele	243 441	250 000
48.	<b>A vállalkozás bevételei összesen</b>	<b>65 662 422</b>	<b>67 390 000</b>
49.	Egyéb bevételek, rendkívüli bevételek	1 492 580	1 500 000
50.	<b>MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK</b>	<b>67 155 002</b>	<b>68 890 000</b>
<b>ÖSSZESÍTŐ ADATOK</b>			
sorszám	KIADÁSOK	2017 várható	2018 terv
51.	Személyi juttatások	17 225 264	18 496 400
52.	Járadékok	4 282 645	4 468 538
53.	Dologi kiadások	37 283 704	37 782 528
54.	Iparüzési adó	972 400	980 000
55.	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>59 764 013</b>	<b>61 727 466</b>
sorszám	BEVÉTELEK	2017 várható	2018 terv
56.	Működési bevételek	67 155 002	68 890 000
57.	<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>67 155 002</b>	<b>68 890 000</b>
sorszám	EREDMÉNYTERV	2017 várható	2018 terv
58.	Kiadások	59 764 013	61 727 466
59.	ÉCS	2 288 092	2 500 000
60.	Bevételek	67 155 002	68 890 000
61.	<b>Adózás előtti eredmény (60-59-58)</b>	<b>5 102 897</b>	<b>4 662 534</b>
62.	Társasági adó	366 000	370 000
63.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (61-62)</b>	<b>4 736 897</b>	<b>4 292 534</b>

  
**„SASHALMI PIAC” KFT**  
 1163 Bp., Sashalmi tér 1.  
 Adószám: 14712230-2-42  
 CIB: 10702301-48812500-51100005

## Könyvvizsgálói vélemény

a

**"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.**  
**(1163 Budapest, Havashalom utca 43.)**

### 2018. évi üzleti tervéről

A társaság 2018. február 02-án bocsájtotta rendelkezésemre a 2018. évet érintő üzleti tervét abból a célból, hogy az abban szereplő bevételeket és kiadásokat, valamint az üzleti terv koherenciáját ellenőrizzem.

Az üzleti terv szakmai összefüggéseinek és műszaki adatainak ellenőrzése nem tartozott feladataim közé.

Az üzleti tervet az alábbi adatokkal:

68 890 eFt bevétellel, melynek elemei:

- bérbeadás	41 000 eFt
- napijegyek	4 800 eFt
- közösségi terem bérbeadása	10 500 eFt
- üzemeltetési költség	370 eFt
- egyéb bérbeadás	50 eFt
- reklám, marketing	800 eFt
- pénzügyi műveletek bevételei	20 eFt
- közüzemi díjak kiszámlázása	9 600 eFt
- automaták árbevétele	250 eFt
- egyéb bevételek	1 500 eFt

64 597 eFt kiadással, melynek elemei:

- anyagjellegű kiadások	37 782 eFt
- személyi jellegű ráfordítások	22 965 eFt
- értékcsökkenési leírás	2 500 eFt
- egyéb ráfordítások	980 eFt
- társasági adó	370 eFt

4 293 Ft adózás utáni eredménnyel koherensnek tartom.

Budapest, 2018. február 05.

Király Zsuzsanna  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007264

A Sashalmi Piac Kft, mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság vezető állású munkavállalóira vonatkozóan a 103/2010. (III.3) Kt. határozat alapján javadalmazási szabályzat került elfogadásra.

Ezen szabályzat 5.1.4. pontja alapján az ügyvezető igazgató részére 2018. évre az alábbi prémium feladatok kitűzését javaslom:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásból származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása
- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásból származó bevétel meghaladása

A prémium mértékére vonatkozó javaslat: az éves megbízási díj 10 %-a.

Budapest, 2018. február 1.



Dr Csomor Ervin  
FB elnök